



Riksbyggens Brf Umeåhus nr 9
Org nr 794000-1774
Årsredovisning
1/7 2007 - 30/6 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora **möjligheter att påverka sitt boende**. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man **nyttjanderätt** till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man **vårdplikt** av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. **bostadsrättstillägg**, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelseföretag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdagen den 20 november 2008 kl 19.00
Servicehuset, Axtorpsvägen 3

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- Medlemsröstning beträffande eventuellt fönsterbyte
- Förslag till användande av föreningslokal
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Styrelse och Revisorer	17
Revisionsberättelse	18
Energistatistik	19
Underhållsplan	21

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 9** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2007-07-01 till 2008-06-30.

Ordlista med förklaring av begrepp och ekonomiska termer finns på omslagets insida.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 6 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Roland Granström, ordf	2008	Föreningen
Erik Sälg, v ordf	2008	”
Jenny Bosson-Damewood, sekr, studieorg	2009	”
Asta Thuleson, fritidsorg	2009	”
Ulf Halvarsson		Riksbyggen
<u>Suppleanter</u>		
Erik Jacobsson	2009	Föreningen
Dorothea Liebel	2008	”
Björn Wiechel	2009	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Bengt Wahlin	”

Revisorssuppleanter

Stefan Holmström	Föreningen
------------------	------------

Övriga funktionärer

<u>Valkommitté</u>	<u>IT-grupp</u>
Gunilla Eriksson, sammankallande	Erik Jacobsson
Carina Ström	Andreas Hed

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Roland Granström och Erik Sälg samt suppleanten Dorothea Liebel.

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten.

Förvaltning och personal

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen har ingen egen anställd personal.

Fastigheter

Föreningen äger kvarteret Målet i Umeå Kommun. I kvarteret har uppförts 5 flerfamiljshus, garage och bilplatser med uttag för motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
1 rum och kokskåp	12	226,8 m ²
1 rum och kokvrå	21	615,3 "
2 rum och kök	60	3.484,5 "
3 "	36	2.570,7 "
4 "	<u>3</u>	<u>257,4 "</u>
	132 st	7.154,7 m ²

Under året har 23 bostadsrättsöverlåtelse noterats.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Hemförsäkring däremot tecknas och bekostas av medlemmen själv.

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 13 i föreningens stadgar.

Föreningens avsättning för periodiskt underhåll följer upprättad underhållsplan. Årets avsättning till underhållsfonden uppgick till 449 000 kr.

Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande löpande och periodiskt underhåll:

Löpande underhåll:

60 000 kr

Reparation bostäder	11 643 kr
Reparation tvättstugeutrustning	15 971 kr
Justering källardörr	522 kr
VA-reparationer	4 458 kr
Radonmätning	2 375 kr
Elreparationer	18 998 kr
Låsreparationer	3 158 kr
Svetsning trycke till port	250 kr
Vajerbyte garageport	1 000 kr
Reparation motorvärmare	1 391 kr
Målningsmateriel	942 kr
Uteblommor och jord	437 kr
Övriga reparationer	-1 145 kr

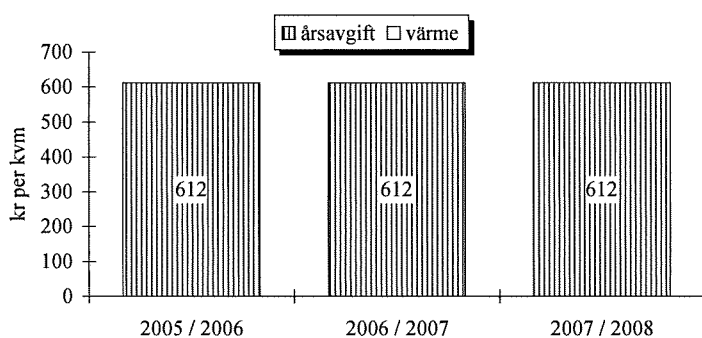
Periodiskt underhåll:

0 kr

Inget periodiskt underhåll är utfört under året

Ekonomi

I årsavgifter för bostäder har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits kr 612 kr per m² lägenhetsyta.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret utgår årsavgiften oförändrad. Avgiften för Kabel-TV samt Internet har tagits bort och lagts på årsavgiften.

Beträffande energistatistiken hänvisas till bilaga i årsredovisningen.

Nyckeltal

I genomsnitt kr per m ²	2004 / 2005	2005 / 2006	2006 / 2007	2007 / 2008
Räntekostnader	80	76	59	57
Räntebidrag	<u>-29</u>	<u>-29</u>	<u>-16</u>	<u>-8</u>
Kapitalkostnad	51	47	43	48
Fastighetsskatt*	<u>22</u>	<u>22</u>	<u>20</u>	<u>21</u>
Nettoskuld**	1267	1100	926	707

* 0,4 % på taxeringsvärdet för den del som avser bostäder och 1,0 % på taxeringsvärdet för den del som avser lokaler

** Nettoskuld är långfristiga och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar samt finansiella tillgångar

2008

2007

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

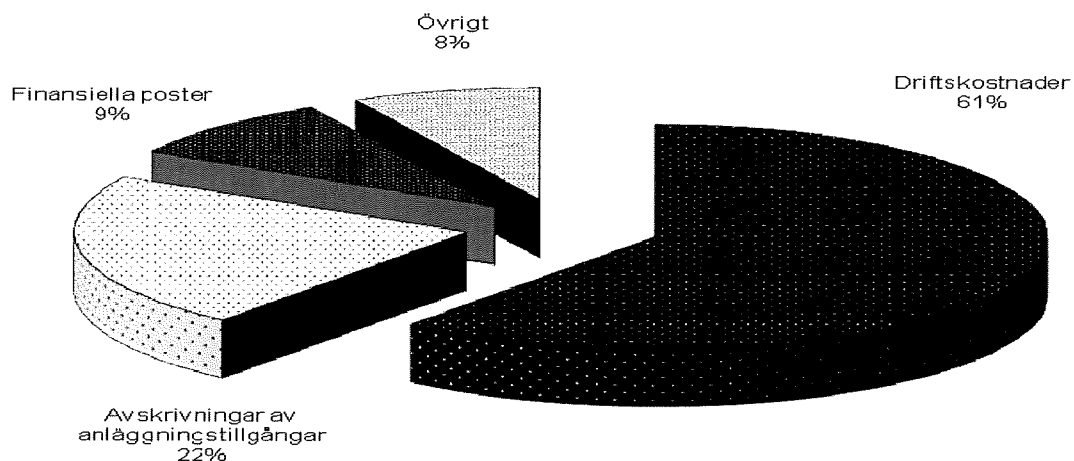
BOA (kvm):

	7155	7155
	Kr / kvm	Kr / kvm
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	4
Fastighetsförsäkring, övrigt	2	2
Arvode förvaltning	110	107
Kabel-TV	30	29
IT-kostnader	19	19
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Rabatt/återbäring från RB	- 2	- 3
Städ	1	0
Fastighetsjour (Securitas)	1	3
Snöröjning	4	3
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	25	27
El	61	61
Uppvärmning	100	91
Sophantering	15	13
Summa driftkostnader	374	359

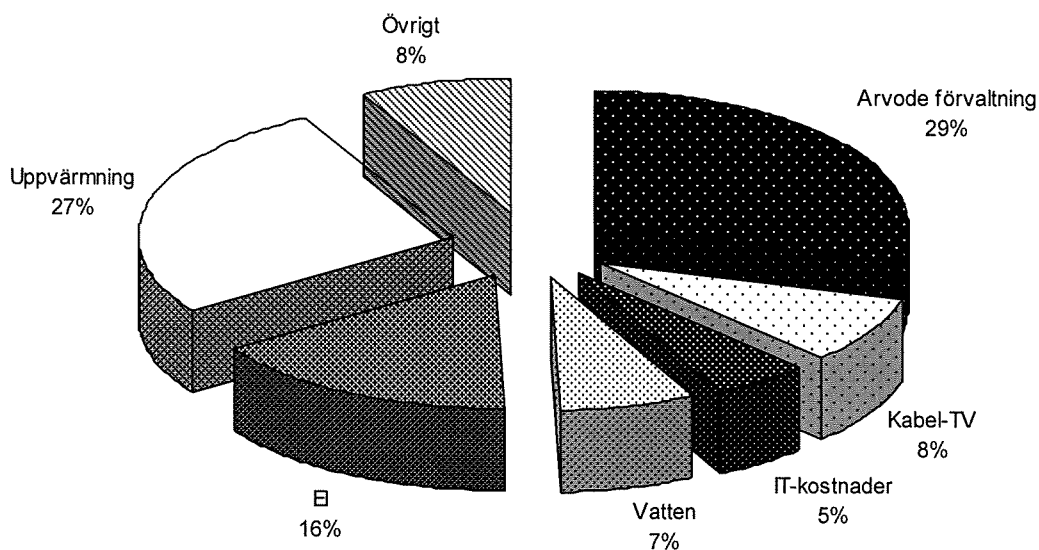
Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2007 / 2008 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



Resultat

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	661 787 kr
Årets resultat före fondförändring	593 228 kr
Fondavsättning enl plan	- 449 000 kr
Årets uttag fond	0 kr
<hr/>	
Att disponera på stämman	806 014 kr

Styrelsen föreslår

att det disponibla beloppet, 806 014 kr, balanseras i ny räkning

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2007-07-01 2008-06-30	2006-07-01 2007-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 690 203	4 693 617
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 858	- 2 790
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 441	3 027
		4 688 787	4 693 855
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 60 000	- 59 742
Planerat underhåll	5	0	- 54 141
Fastighetsskatt		- 147 731	- 141 863
Driftskostnader	6	-2 677 991	-2 566 369
Övriga kostnader	7	- 33 920	- 26 367
Personalkostnader	8	- 29 194	- 35 421
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 988 432	- 608 385
		-3 937 268	-3 492 287
Rörelseresultat		751 519	1 201 567
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		79 200	6 600
Ränteintäkter	10	179 414	107 317
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		59 293	116 470
Räntekostnader	11	- 404 955	- 421 854
Resultat efter finansiella poster		664 472	1 010 100
Inkomstskatt		- 71 244	- 312 662
ÅRETS RESULTAT		593 228	697 438
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 449 000	- 449 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	54 141
Förändring av underhållsfond		- 449 000	- 394 859
Resultat efter fondförändring		144 228	302 579

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	9 499 556	10 394 586
Maskiner, Inventarier, Installationer	13	349 785	425 362
		<u>9 849 341</u>	<u>10 819 948</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		66 000	66 000
		<u>66 000</u>	<u>66 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 915 341</u>	<u>10 885 948</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	156
Kundfordringar		0	1 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	170 237	199 001
		<u>170 238</u>	<u>200 578</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 000 000	3 600 000
		<u>4 000 000</u>	<u>3 600 000</u>
Kassa och bank		376 064	705 159
Summa omsättningstillgångar		<u>4 546 301</u>	<u>4 505 737</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 461 642</u>	<u>15 391 685</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		196 346	196 346
Underhållsfond		3 787 940	3 338 940
		<u>3 984 286</u>	<u>3 535 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		661 787	359 207
Årets resultat		593 228	697 438
Avsättning till underhållsfond		- 449 000	- 449 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	54 141
		<u>806 014</u>	<u>661 787</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 790 300</u>	<u>4 197 073</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	17	8 320 298	9 355 280
		<u>8 320 298</u>	<u>9 355 280</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		340 000	446 896
Leverantörsskulder		64 075	172 316
Skatteskulder		147 055	405 170
Medlemmarnas underhållsfond		195 284	201 934
Övriga skulder, kortfristiga	18	39 449	177 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	565 181	435 084
		<u>1 351 044</u>	<u>1 839 332</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>9 671 342</u>	<u>11 194 612</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 461 642</u>	<u>15 391 685</u>
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		20 239 100	20 239 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten beräknas på föreningens finansiella intäkter, som tas upp till beskattning med 28%.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Underhåll / underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Årets amortering samt kalkylmässig avskrivning enligt plan
Standardförbättringar	5 - 15 år
Installationer	10 - 15 år
Inventarier, markinventarier	5 år

	2008-06-30	2007-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 375 326	4 375 326
Hyror, lokaler	205 317	208 731
Hyror, garage	50 040	50 040
Hyror, p-platser	59 520	59 520
	<u>4 690 203</u>	<u>4 693 617</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 185	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 673	- 2 790
	<u>- 2 858</u>	<u>- 2 790</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	20	42
Erhållna statliga bidrag / skattereduktion	0	2 985
Övriga rörelseintäkter	1 421	0
	<u>1 441</u>	<u>3 027</u>
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	942	0
Material markytor	437	0
Bostäder	11 643	5 958
Lokaler, gemensamma utrymmen	522	0
VVS	4 458	12 580
Ventilation	2 375	1 940
Elinstallationer	18 998	19 323
Huskropp	- 895	7 721
Gårdar och grönanläggningar	0	496
Garage och parkeringsplatser	2 391	0
Tvättstugor	15 971	8 528
Övriga installationer	3 158	3 011
Vandalisering	0	185
	<u>60 000</u>	<u>59 742</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	4 025
VVS	0	9 731
Ventilation	0	40 385
	<u>0</u>	<u>54 141</u>

	2008-06-30	2007-06-30
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	30 964	31 864
Fastighetsförsäkring, övrigt	17 820	17 820
Arvode förvaltning	787 326	762 372
Kabel-TV	216 086	210 647
IT-kostnader	136 770	136 482
Juridiska kostnader	0	375
Arvode auktoriserad revisor	13 981	13 843
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	- 14 700	- 24 875
Städ	6 413	0
Sotning	1 473	0
Fastighetsjour (Securitas)	7 794	19 237
Snöröjning	27 672	19 883
Förbrukningsmateriel	5 879	7 800
Vatten	180 805	190 446
El	437 735	434 974
Uppvärmning	712 610	651 957
Sophantering	109 363	93 544
	<hr/>	<hr/>
	2 677 991	2 566 369
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	402	836
Kontorsmateriel	0	488
Konstaterade förluster hyror / avgifter	0	9
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Köpta tjänster	15 006	5 675
Övriga externa kostnader	7 424	8 271
	<hr/>	<hr/>
	33 920	26 367
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	19 250	23 250
Arvoden övriga förtroendevalda	4 000	3 600
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	0	375
Summa	<hr/>	<hr/>
	24 250	28 225
Sociala kostnader	4 944	7 196
	<hr/>	<hr/>
	29 194	35 421

2008-06-30 2007-06-30

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader (amort)	890 878	514 396
Markinventarier	2 312	0
Standardförbättringar	19 665	18 412
Maskiner och inventarier	25 254	25 254
Installationer	50 324	50 324
	<u>988 432</u>	<u>608 385</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 126	2 645
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	169 869	104 150
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	250	281
Skattefria ränteintäkter	4 170	241
	<u>179 414</u>	<u>107 317</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	404 760	421 434
Övriga finansiella kostnader	195	420
	<u>404 955</u>	<u>421 854</u>

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	23 902 374	23 902 374
Standardförbättringar	265 820	265 820
	<u>24 168 194</u>	<u>24 168 194</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	6 265	0
Markinventarier	11 560	0
	<u>17 825</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden**24 186 019 24 168 194****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-13 526 199	-13 011 803
Standardförbättringar	- 247 409	- 228 997
	<u>-13 773 608</u>	<u>-13 240 800</u>

Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 890 878	- 514 396
Årets avskrivning standardförbättringar	- 19 665	- 18 412
Årets avskrivning markinventarier	- 2 312	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 686 462</u>	<u>-13 773 608</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut**9 499 556 10 394 585**

	2008-06-30	2007-06-30
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 485 296	10 376 174
Standardförbättringar	5 012	18 411
Markinventarier	9 248	0
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	31 000 000	31 000 000
Bostäder, mark	11 600 000	11 600 000
Lokaler, byggnader	973 000	973 000
Lokaler, mark	39 000	39 000
Summa taxeringsvärden	<u>43 612 000</u>	<u>43 612 000</u>
Not 13 Maskiner, Inventarier, Installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	189 676	144 416
Installationer	859 332	859 332
	<u>1 049 008</u>	<u>1 003 748</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier	0	45 260
Summa anskaffningsvärden	1 049 008	1 049 008
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 129 286	- 104 033
Installationer	- 494 360	- 444 036
	<u>- 623 646</u>	<u>- 548 069</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 25 254	- 25 254
Installationer	- 50 324	- 50 324
	<u>- 75 577</u>	<u>- 75 577</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 699 223</u>	<u>- 623 646</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	349 785	425 362
<i>Varav</i>		
Inventarier	35 136	60 390
Installationer	314 649	364 972

2008-06-30 2007-06-30

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftkostnader	40 109	76 146
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 985	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 155	0
Upplupna räntebidrag	10 019	14 026
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 358	88 164
Upplupna ränteintäkter	30 611	20 665
	<u>170 237</u>	<u>199 001</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	3 600 000
Typ	Saldo	Ränta
180 dagar	4 000 000	4,75
		Slutdatum
		2008-11-03

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	196 346	3 338 940	359 207	302 579
Disposition enl stämmobeslut		0	302 579	- 302 579
Förändring av underhållsfond				- 449 000
Avsättning enligt plan		449 000		
Ianspråkstagande ur fond		0		
Årets resultat	0			593 228
Vid årets slut	196 346	3 787 940	661 787	144 228

	2008-06-30	2007-06-30
Not 17 Fastighetslån, långfristiga		
Fastighetslån	8 660 298	9 802 176
Avgår nästa års amortering	- 340 000	- 446 896
Skuld vid årets slut	8 320 298	9 355 280

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,48	2009-03-30	355 000		20 000	335 000
STADSHYPOTEK	4,68	Rörligt	881 878		881 878	
SWEDBANK HYP AB	3,90	2009-04-25	4 304 048		120 000	4 184 048
SWEDBANK HYP AB	4,56	2008-06-30	4 261 250		4 261 250	
STADSHYPOTEK	4,68	Rörligt		2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK	5,64	2010-06-30		2 141 250		2 141 250
			9 802 176	4 141 250	5 283 128	8 660 298

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN	39 449	177 932
	<u>39 449</u>	<u>177 932</u>

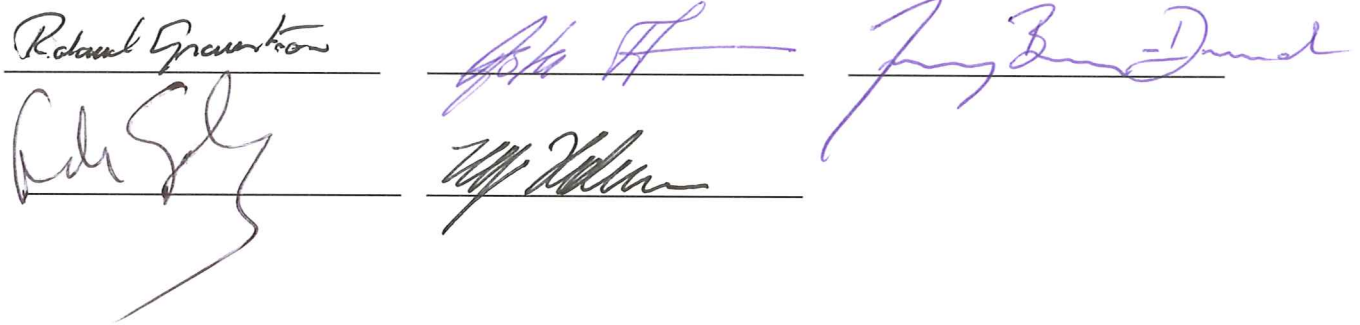
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	317 535	326 647
Upplupna drift- och underhållskostnader	189 113	59 364
Upplupen kostnad för rep och underhåll	0	9 731
Upplupna värmekostnader	58 533	54 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	- 15 579
	<u>565 181</u>	<u>435 084</u>

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 9

Styrelsen för *Umeåhus nr 9* vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2008 - 10 - 20

Five handwritten signatures in blue ink, each written above a horizontal line. The signatures are: Robert Granström, Gösta H., Jörgen B. Daniel, Anders S., and Ulf W.

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2008 - 11 - 10

Handwritten signature of Elisabeth Johagen in blue ink, written above a horizontal line.

Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Handwritten signature of Bengt Wahlin in blue ink, written above a horizontal line.

Bengt Wahlin
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2008 - 11 - 20 varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i förvaltningsberättelsen framlagda förslag.

Handwritten signature of Eva Johansson in blue ink, written above a horizontal line.

Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Umeåhus nr 9 för räkenskapsåret 2007-07-01 till 2008-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

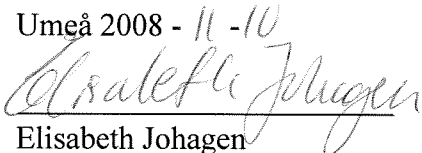
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen / årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

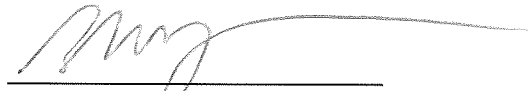
Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2008 - 11 - 10



Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Wahlén
Föreningens revisor

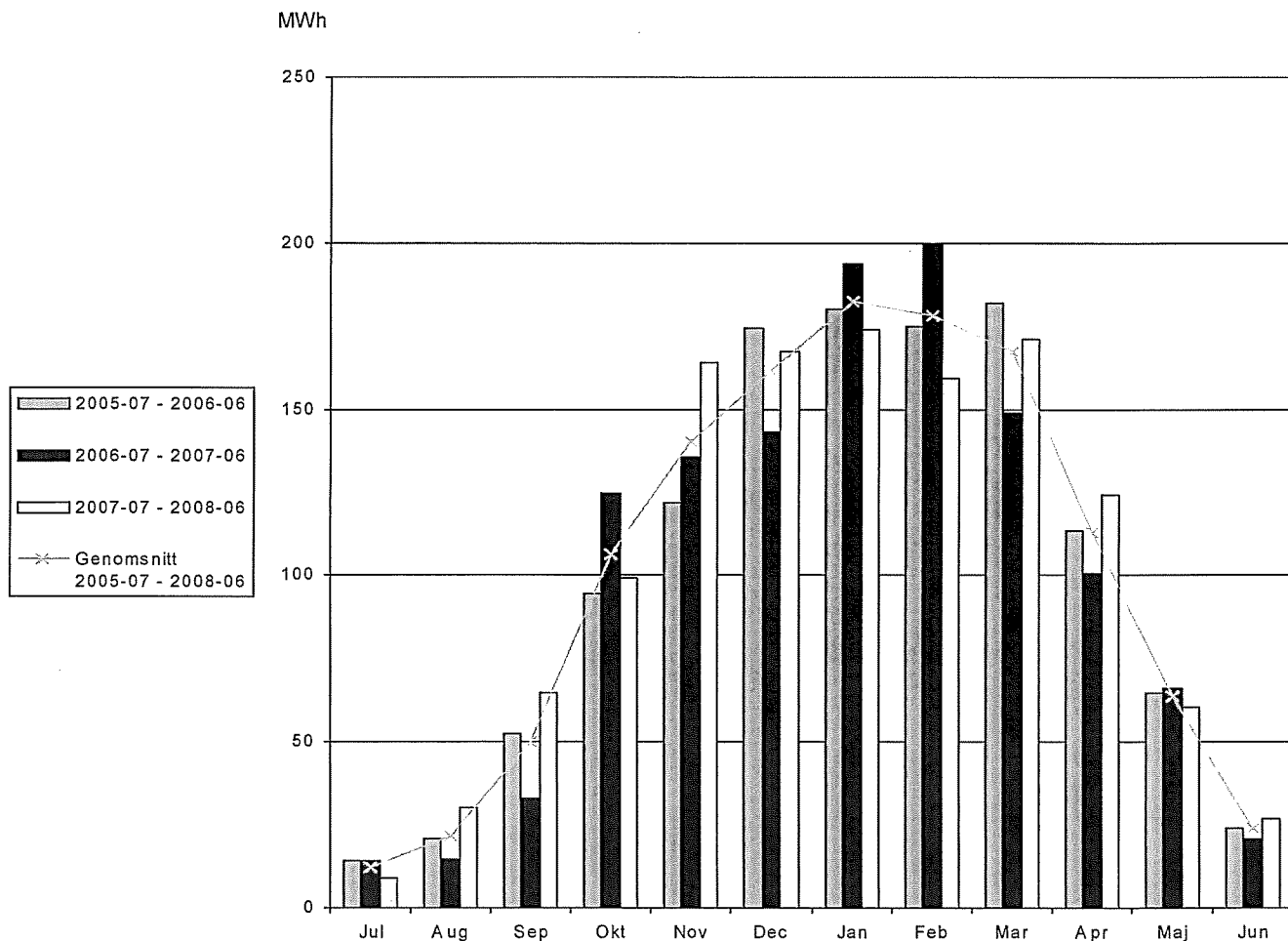
Riksbyggen

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12MAN - 2008-09-09 12:55

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätstag: Fjärrvärme

BRA: 8309 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2005-07 - 2006-06	14,2	21,0	52,4	95	122	174	180	175	182	113	64,5	24,1
2006-07 - 2007-06	13,9	14,6	32,9	125	136	143	194	200	149	101	66,0	20,8
2007-07 - 2008-06	9,2	30,1	64,9	99	164	167	174	159	171	124	60,7	27,1
Genomsnitt 2005-07 - 2008-06	12,4	21,9	50,1	106	140	162	183	178	167	113	63,7	24,0
Avvikelse % mot föreg. år	-34,4	106,5	96,9	-20,6	20,7	17,0	-10,4	-20,2	14,7	23,6	-8,1	30,2
Nyckeltal 2007-07 - 2008-06 (kWh/m ² BRA)	1,1	3,6	7,8	11,9	19,7	20,1	20,9	19,2	20,6	15,0	7,3	3,3

Årsvärden	Ack. utfall jul-jun			Helår		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Verklig förbrukning (MWh)	1217	1195	1251	1217	1195	1251
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1261	1324	1403	1261	1324	1403
Avvikelse % för år 2007 mot år	2,8	4,6		2,8	4,6	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	146,5	143,9	150,5	146,5	143,9	150,5
Nyckeltal klimatcorr. (kWh/m ² BRA)	151,8	159,4	168,9	151,8	159,4	168,9

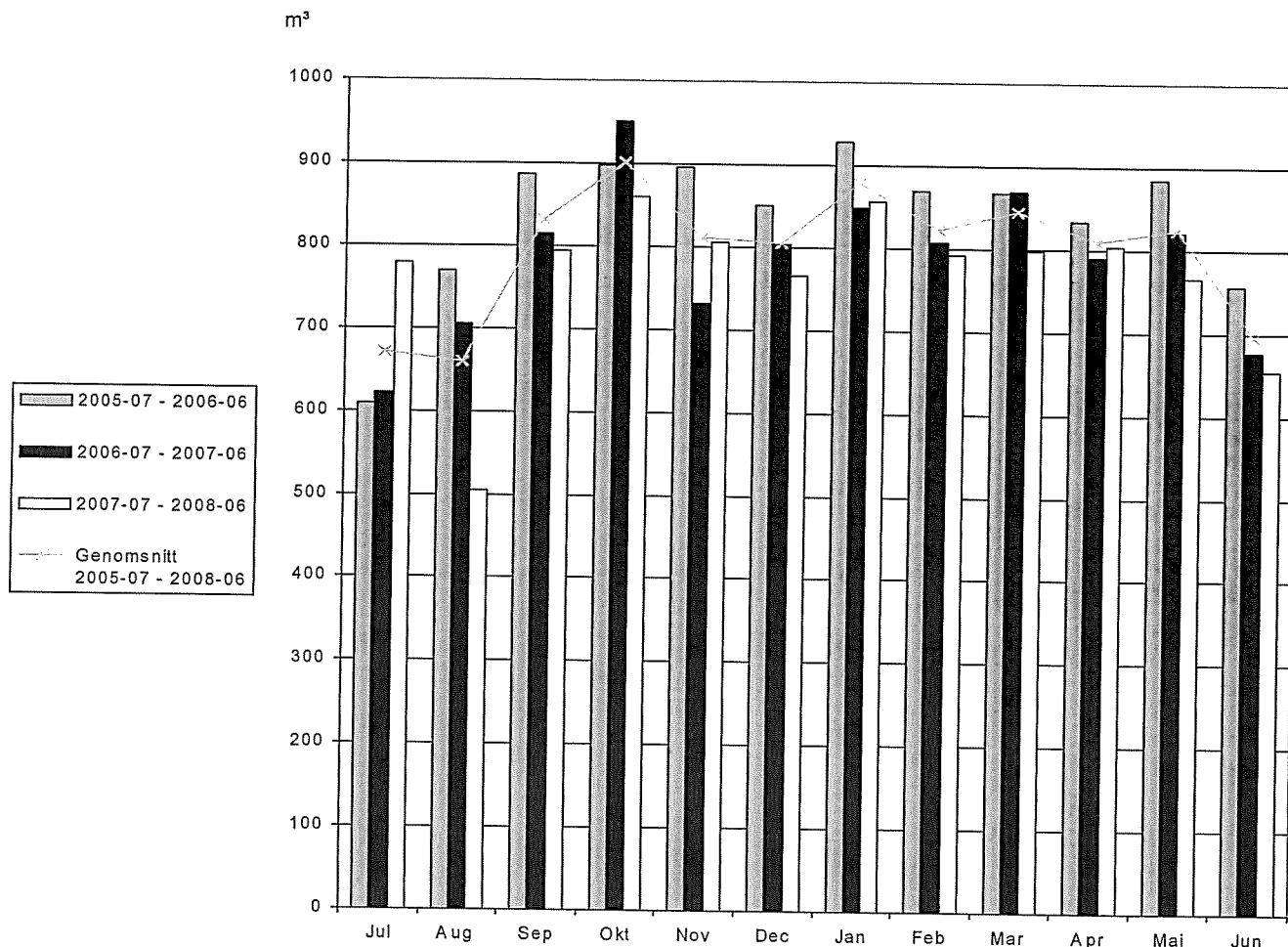
Riksbyggen

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12MAN - 2008-09-09 12:55

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätstag: Kallvatten

BRA: 8309 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2005-07 - 2006-06	609	768	887	898	896	851	929	870	868	834	884	756
2006-07 - 2007-06	622	704	816	950	731	803	850	806	869	791	820	676
2007-07 - 2008-06	779	504	795	859	806	765	856	792	797	803	766	655
Genomsnitt 2005-07 - 2008-06	670	659	832	902	811	806	878	823	845	809	823	695
Avvikelse % mot föreg. år	25,2	-28,5	-2,6	-9,6	10,3	-4,7	0,8	-1,8	-8,3	1,5	-6,6	-3,1
Nyckeltal 2007-07 - 2008-06 (lit/m ² BRA)	93,8	60,7	95,6	103,4	97,0	92,0	103,1	95,3	95,9	96,6	92,2	78,8

Årsvärden	Ack. utfall jul-jun			Helår		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Verklig förbrukning (m ³)	10051	9438	9177	10051	9438	9177
Avvikelse % för år 2007 mot år	-8,7	-2,8		-8,7	-2,8	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1209,5	1135,9	1104,4	1209,5	1135,9	1104,4

Underhållsplan

RB12BCN - 2008-11-04 16:15

Urval: Rapportnamn = underhållsplan 10 år
Företag, Företag = 12309
I kostn. ingår moms.

Kostnadsfaktor: 1,25

Startår: 2009

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggdelenhet

Kostnadsläge 0802

Företag

12309, RBF UMEÅHUS NR 9

Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 9

Byggdelenhet	Byggdelenhet										Krår/ Evig kostn./år/	
	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	BOA	BOA
1 Mark												
Gräs- och plantering	5		66			5					1,06	0,61
Hårdgjorda ytor			7			7					0,30	1,78
Ledningar, mark	1 985										27,75	5,05
Markkompletteringar		5							50		0,77	1,16
21												
Utvändigt								52			0,72	12,79
Fasader								11			0,15	4,55
Fasadkompletteringar			159					1		10	2,37	1,82
Balkonger/skärmtak											0,00	1,05
Fönster											0,00	3,81
Dörrar entreparti/portar		11									0,18	1,35
Yttertak	194						5			6	2,86	2,77
Enheter på tak									232		3,24	1,30
Utvändigt övrigt											0,00	3,74
3 Invändigt												
Invändigt		10							1	96	1,48	3,57
Dörrar invändigt									3	61	0,90	1,83
Invändigt övrigt		4									0,05	0,07
Invändigt sammansatt	13		383			18		338			10,52	6,31
5 VVS												
Vatten och avlopp									21		0,30	38,91
Värmeanläggningar										28	0,39	25,08
Luftbehandling	90		173	90		37	90	640		90	16,89	13,21
6 EI												

SUMMARUM

Underhållsplan

Underhållsplan

RB12BCN - 2008-11-04 16:15

Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn. ingår moms.

Startår: 2009

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Bygghet

Kostnadsläge 0802

Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 9

Bygghet											Kr/år/		BOA	Evig kostn./år/	BOA
	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	BOA	BOA			
63		3	110		1		64	4					2,55	7,98	
64		82			58	64							2,84	4,12	
69													0,00	0,08	
8													0,00	0,06	
83															
9															
94	70	50		16	7	289	110	243	1105	184			1,99	4,66	
Summa:	2 357	164	739	248	93								2,67	5,09	

Underhållsplan

RB12BCN - 2008-11-04 16:09

Urval: Rapportnamn = underhållsplan 10 år

Företag.Företag = 12309

Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn.ingår moms.

Startår: 2009

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Sammandrag

Kostnadsläge 0802

Företag

12309, RBF UMEÅHUS NR 9

Resultatenhet

000 RBF UMEÅHUS NR 9

	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	BOA	Evig kostn./år/ BOA
Underhållskostnad	2 357	164	739	248	93	289	110	1 105	243	184	77,32	147,63

Kkr



ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% - 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Umeåhus nr 9:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 090-15 96 00
www.riksbyggen.se